

臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度重訴字第135號

原告 蔡家聲  
訴訟代理人 鍾韻聿律師  
被告 黃泊錫  
訴訟代理人 林清堯律師

上列當事人間請求給付違約金等事件，本院於民國115年1月15日  
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。  
訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國112年9月20日簽立土地買賣契約(下稱系爭契約)，被告將其所有坐落高雄市岡山區新本洲段562-1、562-2、562-3、562-4、562-5、562-7、562-9、562-10、734、742地號等10筆土地(面積共計4,121.32平方公尺，下合稱系爭土地)，以新臺幣(下同)137,000,000元之價金出售予原告，雙方並約定點交土地日期訂於112年12月5日。而系爭土地已於112年10月18日鑑界測量完畢，原告已給付116,070,000元之價金予被告，剩餘20,930,000元已撥付至京城銀行價金信託專戶內。惟系爭土地於鑑界測量後，發現有遭鄰房侵占約24.41坪；電線桿、路燈及電線共計7支坐落於系爭土地中；綠籬、龍眼樹、工地雜物及喬木矮灌占用系爭土地；系爭土地上存有現有巷道共計30.47坪，無法作為建築基地使用之瑕疵。原告多次寄發存證信函通知被告改善、排除，被告有關鄰房侵占及電線桿、路燈均尚未處理完畢。嗣兩造於112年12月21日簽訂協議書，約定買賣雙方就無爭議部分之款項同意撥款給賣方116,070,000元，並將權狀交付於買方；另在京城銀行價金信託專戶內剩餘之買賣價金20,930,000元，留待雙方訴訟解決法律爭議。查上述鄰房侵占及電線桿、路燈問題，被告於點交日112年12月5日至113

01 年6月11日已經過190天均未排除，依系爭契約第10條約定，  
02 應計違約金13,015,000元。就有關係爭土地上之雜草清除及  
03 載運廢棄物之部分是由原告代為清除，原告自得依民法第17  
04 9條規定，請求被告給付代墊費用25,000元。另當初訂立系  
05 爭契約時，被告僅告知其中562-2地號土地上有現有巷道，  
06 後發現現有巷道散佈在系爭土地上，共計30.47坪，導致原  
07 告無法完整利用土地建築房屋而有瑕疵存在，其交易價值自  
08 受有減損，原告自得依民法第359條規定，請求減少價金3,3  
09 48,348元。為此，依系爭契約第10條第3項約定及民法第179  
10 條、第359條規定提起本件訴訟等語，並聲明：被告應給付  
11 原告16,388,348元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日  
12 止，按週年利率5%計算之利息。

13 二、被告則以：原告在系爭土地買賣之前，即至現場多次查看，  
14 對於現場土地狀況，包含領空仍有部分疑義之情形完全知悉  
15 明瞭，是以雙方協商買賣時，才以手寫特約，於特約第6點  
16 及第7點明白約定，如果領空權無法排除，雙方均可無條件  
17 解除契約，此特約事項自然排除前面定型化條款，而系爭契  
18 約業經被告據此解除契約，契約既已不存在，原告依系爭契  
19 約請求給付違約金及減少價金，顯無理由。又依系爭契約第  
20 10條第3項賠付違約金之情形，限於延遲交付證件、清償貸  
21 款、繳納稅費及點交土地，被告早已將系爭土地點交予原  
22 告，並由原告占用中，原告不僅將系爭土地全部以圍籬圍起  
23 來，甚且進行開挖等動作，可知被告並無上開規定之情形，  
24 原告據此請求給付違約金，亦無理由。又原告明知現場情形  
25 及道路部分有多筆係被告與他人共有，原告既僅購買被告應  
26 有部分，自亦知悉將來使用上之妨礙，自難再請求被告賠償  
27 或減價。退步言，道路本身亦有價值，原告計算減價方式即  
28 無道理。且系爭土地已點交，且排除他人使用，則原告請求  
29 之違約金顯然過高，亦應酌減。故原告之請求，並無理由等  
30 語，作為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

31 三、兩造不爭執事實：(本院卷第150至151頁)

01 (一)兩造於112年9月20日簽立土地買賣契約(即系爭契約)，被告  
02 將其所有坐落高雄市岡山區新本洲段562-1、562-2、562-  
03 3、562-4、562-5、562-7、562-9、562-10、734、742地號  
04 等共10筆土地(面積共計4,121.32平方公尺，即系爭土地)，  
05 以137,000,000元之價金出售予原告，並約定點交土地日期  
06 訂於112年12月5日。

07 (二)系爭土地於112年10月18日鑑界測量完畢。

08 (三)兩造於112年12月21日簽訂協議書，約定買賣雙方就無爭議  
09 部分之款項同意撥款給賣方116,070,000元，並將權狀交付  
10 於買方；另在京城銀行價金信託專戶內剩餘之買賣價金20,9  
11 30,000元，留待雙方訴訟解決法律爭議。

#### 12 四、本件之爭點：(本院卷第151頁)

13 (一)原告主張系爭土地有鄰房侵占及電線桿、路燈、電線占用逾  
14 期未排除，依系爭契約第10條約定，請求點交日112年12月5  
15 日起至113年6月11日止190天之違約金13,015,000元，有無  
16 理由？

17 (二)原告主張代被告清除系爭土地上雜草及載運廢棄物，依民法  
18 第179條規定請求返還代墊費用25,000元，有無理由？

19 (三)原告主張系爭土地上有既成巷道30.47坪之瑕疵致交易價值  
20 減損，依民法第359條規定請求減少價金3,348,348元，有  
21 無理由？

#### 22 五、本院之判斷：

23 (一)原告主張系爭土地有鄰房侵占及電線桿、路燈、電線占用逾  
24 期未排除，依系爭契約第10條約定，請求點交日112年12月5  
25 日起至113年6月11日止190天之違約金13,015,000元，有無  
26 理由？

27 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，  
28 民事訴訟法第277條定有明文。又民事訴訟如係由原告主張  
29 權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證  
30 實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉  
31 證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求(最高法

01 院48年台上字第29號、17年上字第917 號判決意旨參照)。

02 再者，解釋意思表示應探求當事人之真意，不得拘泥於所用  
03 之辭句，民法第98條亦有明文。而解釋契約，應探求當事人  
04 立約之真意，而於文義及論理上詳為探求當時之真意如何，  
05 並應斟酌訂立契約當時及過去之事實，其經濟目的及交易上  
06 之習慣，本於經驗法則，基於誠實信用原則而為判斷(最高  
07 法院65年度台上字第2135號裁判意旨參照)。

08 2.原告主張系爭土地有鄰房侵占及電線桿、路燈、電線占用，  
09 逾兩造約定112年12月5日點交日未排除，違反系爭契約第9  
10 條約定，原告得依系爭契約第10條第3項請求被告給付違約  
11 金等語，為被告所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

12 (1)原告固舉系爭契約第2條約定點交土地日期訂於112年12月5  
13 日；及系爭契約第9條第2項：本買賣土地如有地上物時，除  
14 雙方另有約定外，乙方(即被告)於點交前應將地上物清除，  
15 如有第三人占用者，並應負責排除及第10第3項：乙方若有  
16 遲延給付之情形，如…點交土地等，應賠償甲方(即原告)自  
17 應給付之日起，按買賣總價款每日千分之零點五計算之違約  
18 金至乙方完全給付時為止之約定(審重訴卷第23、26頁)為  
19 據。惟鑑界後發現鄰房占用部分，被告已有排除，業據證人  
20 即系爭土地買賣仲介周學承到庭證述屬實(本院卷第148  
21 頁)。而系爭土地截至約定點交日仍有7支電線桿、路燈及電  
22 線尚未排除，固為兩造所不爭執。然該電線桿、路燈及電線  
23 係供系爭土地及附近地區公眾使用，遷移須確定遷改之位  
24 置，始能據以辦理設計遷移，有台灣電力股份有限公司高雄  
25 區營業處服務中心回覆被告線路遷移申請案通知單附卷可稽  
26 (本院卷第194頁)，被告並已將此情形通知原告。而原告買  
27 受系爭土地係為建築利用，則遷改之位置自應配合原告將來  
28 建築之電力線路規劃，可見，遷改位置應有待原告協力確  
29 認。原告既未能於約定點交日前確定遷改位置而未盡協力責  
30 任，依民法第235條、第237條規定，被告自不負給付遲延責  
31 任。此外，原告未為其他舉證以實其說，則原告主張被告違

01 約遲延未排除鄰房侵占及電線桿、路燈、電線占用，已難採  
02 信。

03 (2)又兩造於系爭契約第15條特別約定事項，特別手寫約定6. 賣  
04 方需排除領空權…及7. 若有違反上開情事，買賣雙方無條件  
05 解約，價金無息返還買方(審重訴卷第27頁)。衡以，簽約時  
06 在場之證人即被告委託之洽談人員余瑞德、證人即原告擔任  
07 法定代理人之公司管理部經理粘瑛月及證人即系爭土地買賣  
08 之仲介周學承均一致證實上開特別約定之意思，就是如果有  
09 上開情形即被告無法排除領空權時，雙方僅能選擇解約，價  
10 金無息返還，不能請求損害賠償(本院卷第89、110、145  
11 頁)。可見，系爭契約第15條第7項特約，應係系爭契約第10  
12 條第3項之特別排除約定，如有被告無法排除領空權情事，  
13 原告至多僅能選擇解約，無息取回買賣價金，不能請求損害  
14 賠償(含違約金)。本件兩造雖於嗣後之112年12月21日簽立  
15 協議書，約定：「買賣雙方就無爭議部分之款項同意撥款給  
16 賣方壹億壹仟陸佰零柒萬元整，並將權狀交付於買方。另在  
17 京城銀行價金信託戶內剩餘之買賣價金貳仟零玖拾參萬元  
18 整，留待雙方訴訟解決法律爭議」(審重訴卷第75頁)，而有  
19 保留契約之意思。惟該協議並未約定排除系爭契約前揭特約  
20 條款之適用，是原告縱未選擇解約而選擇保留契約，亦應受  
21 前揭特約條款不能對被告請求損害賠償之限制，方符兩造締  
22 約時約定前揭特約條款之真意。故縱認被告確有原告主張之  
23 遲延未排除鄰房侵占及電線桿、路燈、電線占用之事實，依  
24 前揭特約約定，原告亦不得再依兩造特約排除之系爭契約第  
25 10條第3項規定，請求被告給付違約金。原告雖另引證人粘  
26 瑛月之證言，主張領空權係屬相鄰建物高層部分越界伸入上  
27 空之情形，電線桿、電線不在領空權定義範疇之內，主張本  
28 件並無前揭特約條款之適用等語。惟依「領空」之文義，凡  
29 地表以上之空間均屬領空，則電線桿架設於土地上方空間，  
30 其上架設電線穿越於土地上方空間，與鄰房突出於土地上方  
31 空間，均屬占用土地上方空間之「領空」，難認有何不同。

01 證人粘瑛月雖證述：「領空權就是我們以前有時候買地時，  
02 隔壁房子沒有超過地界線，但是2、3樓雨遮有超出來，我就  
03 說地上物沒有超出，但是2、3樓這樣要拆除，我們才可以蓋  
04 房子，所以(特約)第6項就約定要排除領空權，但是這個案  
05 子沒有，因為旁邊都是平房」等語(本院卷第110頁)，然前  
06 揭特約並未特別定義所謂領空限於鄰屋高層越界部分，且粘  
07 瑛月既稱系爭土地並無其所稱之鄰屋高層越界情形，倘兩造  
08 約定之領空權確如粘瑛月所稱之限於鄰屋高層越界部分，兩  
09 造即無須特別約定，又何必於特約事項特別手寫為第6項之  
10 約定？足見，粘瑛月此部分證言，違反契約文義及常情常  
11 理，難以採信。況且，原告於112年12月13日寄發予被告之  
12 存證信函表示：「台端就本件土地上之瑕疵並不只有關電桿  
13 和領空，況依契約第十五條第六項『賣方須除領空權，及保  
14 證本案土地無回填廢棄物及有毒物質。』亦屬賣方義務，台  
15 端事後以台電作業程序再不可歸責於賣方，只是台端推託之  
16 詞」等語(審重訴卷第49頁)，顯示，原告亦認為電桿包含於  
17 系爭契約第15條第6項之領空權範圍，故原告此部分主張，  
18 不足採信。

19 3.準此，原告以被告違約遲延排除鄰房侵占及電線桿、路燈、  
20 電線占用，主張依系爭契約第10條第3項約定，請求被告給  
21 付違約金13,015,000元本息，即屬無據。

22 (二)原告主張代被告清除系爭土地上雜草及載運廢棄物，依民法  
23 第179條規定請求返還代墊費用25,000元，有無理由？

24 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利  
25 益，民法第179條前段固有明文。惟主張不當得利請求權存  
26 在之當事人，對於不當得利請求權之成立，應負舉證責任，  
27 即應證明他方係無法律上之原因而受利益，致其受有損害。  
28 如受利益人係因給付而得利時，所謂無法律上之原因，係指  
29 給付欠缺給付之目的。故主張該項不當得利請求權存在之當  
30 事人，應舉證證明該給付欠缺給付之目的(最高法院103年度  
31 台上字第2198號判決意旨參照)。本件原告主張被告受領其

01 代處理土地上雜草及載運廢棄物費用25,000元之利益，並無  
02 法律上之原因，自應由原告就被告有受領其代處理土地上雜  
03 草及載運廢棄物費用25,000元之利益及其給付欠缺給付目  
04 的，負舉證責任，若其先不能舉證，即難遽為有利之認定。

05 2.原告雖主張截至系爭土地點交時，系爭土地上仍有被告依系  
06 爭契約應負責排除之綠籬、龍眼樹、工地雜物及喬木矮灌占  
07 用土地，嗣後由其代為處理，因此代墊處理雜草清除及載運  
08 廢棄物費用25,000元等語，惟為被告所否認。原告雖舉京京  
09 工程有限公司請款單、原告擔任法定代理人之開鼎營造公司  
10 審核付款傳票及訴外人劉信成簽領系爭土地協助整地、除  
11 草、搬運等事務工資之領款簽收單(審重訴卷第77至79頁)為  
12 憑。然該等單據並未顯示系爭土地點交時，仍有原告主張之  
13 綠籬、龍眼樹、工地雜物及喬木矮灌占用土地，且原告買受  
14 系爭土地係為建築利用，建築前本需進行整地，是該等單據  
15 所稱之整地費用，難認係被告應負擔之費用。又系爭土地上  
16 所生雜草、樹木，未與土地分離者，本為土地之部分(民法  
17 第66條)，應隨同土地移轉點交而同時移轉為原告所有，且  
18 系爭契約並未特別約定系爭土地上未分離之雜草、樹木應由  
19 被告負責清除，則上開單據所稱之除草、搬運費用，亦難認  
20 係被告應負擔之費用。此外，原告未能為其他舉證以實其  
21 說，則原告縱有支出上開雜草清除及載運廢棄物費用25,000  
22 元，亦係支應其本應負擔之整地費用，且亦難認係為原告代  
23 墊費用，原告並未因此獲得利益，則原告依民法第179條規  
24 定請求被告返還代墊費用25,000元，尚屬無據。

25 (三)原告主張系爭土地上有既成巷道30.47坪之瑕疵致交易價值  
26 減損，依民法第359條規定請求減少價金3,348,348元，有無  
27 理由？

28 1.按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危  
29 險移轉於買受人時無減失或減少其價值之瑕疵，亦無減失或  
30 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無  
31 關重要者，不得視為瑕疵；買受人於契約成立時，知其物有

01 前條第1項所稱之瑕疵者，出賣人不負擔保之責；買受人因  
02 重大過失，而不知有前條第1項所稱之瑕疵者，出賣人如未  
03 保證其無瑕疵時，不負擔保之責。但故意不告知其瑕疵者，  
04 不在此限；買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應  
05 負擔保之責者，買受人得解除契約或請求減少其價金。但依  
06 情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金，民  
07 法第354條第1項、第355條、第359條亦有明文。而所謂物之  
08 瑕疵係指存在於物之缺點而言，凡依通常交易觀念，或依當  
09 事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備  
10 者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限(最高法院7  
11 3年台上字第1173號判決意旨參照)。可見物之瑕疵，有未能  
12 達物之通常效用之情狀，亦有未能達契約預定效用之情狀，  
13 前者係就物之客觀上狀態為衡量判斷；後者則係以當事人之  
14 主觀需求並經明確載入契約內容為斟酌考量。至所謂因重大  
15 過失而不知有瑕疵者，係指締約當時有顯著之事實，可使買  
16 受人查知買賣標的物存有瑕疵，而買受人卻未予以查知者而  
17 言。

18 2.經查，系爭契約簽約前，系爭土地上即有巷道占用部分土  
19 地，為兩造所不爭執。而系爭土地使用地類別均為乙種建築  
20 用地，有系爭土地登記公務用謄本可佐(本院113年度重訴字  
21 第117號事件審重訴卷第135至173頁)，則系爭土地上之巷道  
22 是否可供建築及可供建築使用之面積多寡，自然影響系爭土  
23 地之價值等通常效用，堪認系爭土地確實存有影響系爭土地  
24 通常效用之瑕疵。

25 3.惟被告抗辯系爭買賣契約簽約時，原告已知系爭土地上有巷  
26 道占用部分土地之事實等語，且被告於系爭契約附件標的物  
27 現況說明書第12項「本土地是否有須供公眾通行之私有道  
28 路」，勾選是，並經原告簽名於下方確認(審重訴卷第29  
29 頁)。佐以原告所舉證人即系爭土地買賣之仲介周學承到庭  
30 證述：簽約前，伊有帶買主(即原告)去看過系爭土地，系爭  
31 土地有一個既成巷道，把系爭土地大概分成三個等分，原告

01 想要朝廢巷方向作處理，當時去看比較針對既成巷道和必須  
02 要經過既成巷道出入的住戶戶數做瞭解，當天重點在那邊，  
03 當下看現場時，巷道的狀況如原證11之狀況，最前面建物之  
04 前有一個彎道，當天右轉這邊原告也都有走過等語(本院卷  
05 第144至145、149頁)，且系爭契約亦於第15條特約條款8.特  
06 別約定：本案562-2地號為預定巷道，交地後如要變更使  
07 用，由買方自行負責(審重訴卷第27頁)。可知，原告確實於  
08 簽約前已知系爭土地存有巷道占用部分系爭土地之瑕疵，且  
09 原告知悉後並由仲介陪同，實地查看巷道實況及須要經過既  
10 成巷道出入之戶數，而規劃廢巷，並與被告於系爭契約為前  
11 揭特約。顯見，原告於系爭契約成立前，已知系爭土地存有  
12 巷道占用部分土地之瑕疵，且已實際查訪巷道實況，瞭解利  
13 用該巷道出入的住戶戶數，就巷道對系爭土地價值之可能影  
14 響已有相當評估，據此與被告洽談斡旋後，仍願與被告以系  
15 爭契約所訂價格簽訂系爭契約，依前揭民法第355條第1項規  
16 定，被告應不負物之瑕疵擔保責任。原告雖主張訂立系爭契  
17 約時，被告僅告知其中562-2地土地上有現有巷道，惟經鑑  
18 界後，卻是散佈系爭土地上共計30.47坪等語。然原告此部  
19 分主張，與其所舉人證周學承之前揭證述不符，已堪質疑。  
20 且原告既不爭執於契約成立前已知有巷道占用部分系爭土  
21 地，如其認為巷道實際上詳細占用之狀況如何，對其判斷是  
22 否締約屬於關鍵因素，自應於締約前要求會同查訪確定，或  
23 要求測量確認，或自行查證確認，否則，原告對其不能查知  
24 此已知瑕疵其認為重要之瑕疵細節，即有重大過失，依民法  
25 第355條第2項規定，被告亦不負瑕疵擔保責任。而依前揭民  
26 法第359條規定，原告得請求減少價金，係以被告就巷道占  
27 用部分系爭土地之瑕疵，應負瑕疵擔保責任為前提，本件被  
28 告既經本院認定不負物之瑕疵擔保責任，則原告依民法第35  
29 9條規定請求減少買賣價金3,348,348元，亦屬無據。

30 六、綜上所述，原告依買賣及不當得利之法律關係，依系爭契約  
31 第10條約定及民法第179條、第359條規定，請求被告應給付

01 原告16,388,348元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日  
02 止，按週年利率5%計算之利息，難認有據，並無理由，應予  
03 駁回。

04 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經  
05 本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，因此不逐一  
06 論列，附此敘明。

07 八、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決  
08 如主文。

09 中 華 民 國 115 年 1 月 30 日  
10 民事第三庭 法官 陳景裕

11 以上正本係照原本作成。

12 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如  
13 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 115 年 1 月 30 日  
15 書記官 鄭琮銘